PRIMOPIERRE
Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris
507 646 446 RCS Paris
(la « ***Société*** » ou la « ***SCPI*** »)

Rapport de la Société de Gestion
à l'Assemblée Générale Extraordinaire
du 7 janvier 2026

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts dont la mise en œuvre est sous la responsabilité de la Société de Gestion, et modification corrélative des statuts et de la note d'information, et décision de suspension de la variabilité du capital de la Société par l'assemblée générale ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

Votre SCPI connait depuis environ 32 mois un niveau de demandes de retraits qui excède les souscriptions ; à date, plus de 10% des parts composant le capital social sont en attente de retrait, et ce seuil sera dépassé depuis plus de 12 mois le 31 mars prochain.

Pour mémoire, la loi fait obligation à la Société de Gestion de prendre des mesures de rétablissement de la liquidité des parts lorsque 10% des parts sont en attente de retrait depuis plus de 12 mois. En conséquence Praemia REIM France vous propose par anticipation de doter la SCPI d'un nouvel outil de gestion de la liquidité.

Il est donc proposé à l'assemblée générale d'adopter une modification des statuts de la SCPI qui permettrait de suspendre temporairement la variabilité du capital dans certaines conditions objectivement définies, sous la responsabilité de la Société de Gestion. Si ces conditions ne sont pas remplies, elle pourrait également proposer à l'assemblée générale extraordinaire de décider souverainement de suspendre cette variabilité.

La suspension de la variabilité du capital pourrait être mise en œuvre par la Société de Gestion dès lors qu'elle constaterait que des demandes de retrait demeureraient non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois et qu'il n'existerait pas de fonds de remboursement doté. Il s'agirait d'une faculté, et non d'une obligation, que la société de gestion exercerait dans l'esprit de la réglementation, de sorte que sa mise en œuvre pourrait être différée ; la société de gestion communiquerait alors aux associés la date à compter de laquelle commenceraient les confrontations sur le marché secondaire. Alternativement, la Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale extraordinaire de suspendre la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de variabilité du capital aurait pour effet (i) d'interrompre les souscriptions et les retraits, (ii) de purger le registre des demandes de retraits (annulation) et (iii) de déclencher la mise en œuvre d'un marché secondaire organisé par la Société de Gestion auquel prendraient part les associés qui en exprimeraient la volonté (étant précisé que le registre des retraits ne peut légalement pas être « transféré » automatiquement sur le marché secondaire, chaque associé devant faire connaître le prix auquel il accepterait de céder ses parts) ; aucune augmentation de capital ne pourrait être décidée dans ces circonstances.

Ce faisant, les associés dont les demandes de retraits étaient bloquées recouvreraient une possibilité de liquidité par la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire (le fonctionnement de ce marché est déjà décrit au paragraphe 3 du chapitre II de la note d'information), ce que la Société de Gestion estime être dans leur intérêt. Il est cependant rappelé que ni la SCPI ni la Société de Gestion ne garantissent

la revente des parts, ni le prix auquel cette vente peut intervenir dans la mesure où il résulte de la rencontre de l'offre et de la demande.

La suspension serait décidée pour une durée de 2 exercices au plus, sous réserve le cas échéant d'un visa de l'AMF en vue de la reprise de variabilité et sauf à ce que la suspension soit renouvelée par l'assemblée générale avant cette échéance.

Lorsque les conditions pour une suspension de la variabilité du capital ne seraient plus réunies, le capital retrouverait sa variabilité, et les souscriptions et retraits reprendraient comme précédemment, selon le processus existant décrit dans la note d'information.

La Société de gestion pourrait à tout moment procéder au rétablissement de la variabilité du capital dès lors qu'elle constate que lors de 4 (quatre) confrontations mensuelles consécutives, le prix d'exécution constaté (commissions et droits inclus) s'inscrirait dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier. Elle y serait obligée après 8 (huit) confrontation mensuelles consécutives.

La Société de gestion aurait enfin la faculté, en dehors de ces conditions et délais, de décider d'un rétablissement de la variabilité du capital moyennant l'obtention préalable d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers dans le cas où les prix de souscription et/ou de retrait s'inscriraient en dehors des normes usuelles. Outre l'intérêt que présente un tel mécanisme du point de vue de la liquidité des parts pour leurs porteurs grâce à la mise en place d'un marché secondaire, la suspension de la variabilité du capital permet *de facto* de préserver le patrimoine de la SCPI, qui ne serait, notamment, pas contrainte de vendre des actifs dans des conditions de marché et de valorisation potentiellement dégradées pour alimenter un fonds de remboursement qui permettrait les retraits. Toutes choses égales par ailleurs (c'est-à-dire notamment hors fluctuation des valeurs d'expertise résultant de l'état du marché), cette relative protection permettrait à la SCPI de défendre sa valeur en concentrant ses moyens sur l'amélioration de son patrimoine et la maîtrise de son endettement, et donc, *in fine*, de son rendement à moyen et long terme (les performances passées ne préjugeant toutefois pas des performances futures).

La Société de gestion invite donc les associés à voter en faveur des résolutions qui leur sont soumises, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Enfin, si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, nous vous invitons à nous renvoyer votre formulaire de vote dûment rempli, daté et signé ou à donner pouvoir selon les modalités décrites dans le formulaire de vote.

La Société de gestion